



COMUNE DI CERVIA

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

PRESUPPOSTI

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi compresa l'abitazione principale se trattasi di unità immobiliare classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, e le relative pertinenze. A tal fine si considera **abitazione principale**, l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Sono invece considerate **pertinenze dell'abitazione principale** il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, accatastati in categoria C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ogni singola categoria catastale, anche se iscritta in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono assimilate all'abitazione principale, per legge o regolamento, le seguenti fattispecie:

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. n. 146/24.06.2008;
- Ex casa coniugale, assegnata al coniuge, ove l'assegnazione è disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, e relative pertinenze;
- Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate, alle Forze di polizia ad ordinamento militare, da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, D.lgs n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia;
- Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- Una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, come previsto dall'art. 9 bis del Decreto Legge n. 47/2014, convertito con modificazioni nella L. 80/2014.

SOGGETTI PASSIVI

E' soggetto passivo il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero:

- il mese di 31 giorni quando il possesso si è protratto per almeno 16 giorni;
- il mese di 30 giorni quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni compiuti;

- il mese di febbraio quando il possesso si è protratto per almeno 14 giorni compiuti;

DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare, ai sensi dell'art. 3 - ter della Legge n. 58/2019, di conversione del decreto legge n. 34/2019, la dichiarazione entro il **31 dicembre dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**, utilizzando il modello ministeriale. Tale dichiarazione produce effetti anche per le annualità successive sempre che non intervengano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un differente ammontare dell'imposta dovuta.

COME SI CALCOLA L'IMPOSTA BASE

IMPONIBILE

Il valore degli immobili è così determinato:

FABBRICATI

- Fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 160;
- Fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 140;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 80;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale D/5: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 80;
- Fabbricati classificati nel gruppo catastale D (escluso D/5): rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 65, a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 55;
- Fabbricati di categoria D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: il valore è dato dal costo che risulta dalle scritture contabili, comprensivo delle spese incrementative, rivalutato con appositi coefficienti annualmente fissati con decreto ministeriale;

A far data dal 1° gennaio 1997, le rendite catastali vigenti devono essere rivalutate del 5%.

TERRENI AGRICOLI

Non sono soggetti all'imposta solo i terreni agricoli, **posseduti e condotti** dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola.

Ai fini della quantificazione della base imponibile, il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, deve essere moltiplicato per 135.

A far data dal 1° gennaio 1997 i redditi dominicali dei terreni agricoli vigenti devono essere rivalutati del 25%.

AREE EDIFICABILI



Nel rappresentare che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo e che nella nozione di area edificabile rientra anche la specifica ipotesi di cui all'art. 5, comma 6, D.lgs n. 504/1992, si evidenzia che con **Delibera G.C. n. 32/12.02.2019, successivamente integrata e modificata dalla Delibera GC n. 70/02.04.2019**, sono stati approvati i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019. Tutta la documentazione è scaricabile al seguente indirizzo:

<http://www.comunecervia.it/aree-tematiche/tributi-imposte-comunali/stima-valori-medi-aree-edificabili.html>

LA DETERMINAZIONE DEI VALORI NON HA NATURA IMPERATIVA, SICCHÉ NON È VINCOLANTE NÉ PER IL CONTRIBUENTE NÉ PER L'AMMINISTRAZIONE, MA ESCLUSIVAMENTE DI INDIRIZZO E DI SUPPORTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI IN COERENZA CON IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 5, COMMA 5, DEL D.LGS N. 504/1992 SECONDO IL QUALE PER LE AREE EDIFICABILI LA BASE IMPONIBILE È COSTITUITA DAL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO.

➤ **Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione ristrutturazione**

Il valore è quello dell'area edificabile fino alla data di ultimazione dei lavori (fine lavori) ovvero di utilizzo, se antecedente.

Si rinvia, per la determinazione del valore, alle considerazioni di cui sopra.

Si precisa che:

- In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata terminata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta, quali fabbricati, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. In ogni caso il fabbricato in corso di costruzione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende comunque "ultimato" a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce un'autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito. Conseguentemente, la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.
- Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del Decreto legislativo n. 504/1992: viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la superficie delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

➤ **Fabbricati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati**

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. A tal fine si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata esclusivamente alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del contribuente;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR. n. 445/2000. In tal caso il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

In ogni caso la riduzione della base imponibile ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o l'inabitabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a) o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).

➤ **Fabbricati di interesse storico o artistico (art. 10 D.lgs n. 42/2004)**

La base imponibile è ridotta nella misura del 50%.

➤ **Immobili locati a canone concordato – riduzione del 25%**

Per gli immobili locati a canone "concordato" di cui alla L. 9/12/1998, n. 431 l'imposta, **a decorrere dal 1° gennaio 2016**, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%. Resta salva la disciplina di cui al DM 16.01.2017.

COME SI VERSA L'IMPOSTA

Si evidenzia che **l'Imposta Municipale Propria (IMU) non si applica**, oltre alla fattispecie "abitazione principale" considerata tale per legge o regolamento, purché non censita in catasto nelle categorie A/01, A/08/ e A/09, e relative pertinenze ammesse, anche alle seguenti tipologie:

- ➔ **Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8, del Decreto Legge n. 201/2011;**
- ➔ **Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Il beneficio è **INDEROGABILMENTE** subordinato alla presentazione della dichiarazione IMU.**
- ➔ **Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola.**

Il versamento dell'imposta relativa all'anno 2019, per tutte le fattispecie che NON risultano escluse e/o esenti è effettuato in due rate.

ACCONTO (1^a rata)

Per l'anno 2019, la 1^a rata, per tutte le fattispecie non escluse e/o esenti, deve essere versata, ai sensi di legge, entro il 16 giugno 2019.

L'importo della prima rata è pari al 50% dell'imposta determinata applicando, ai sensi dell'art. 13, comma 13 bis, del Decreto Legge n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 e ss. mm. ii., le aliquote e le detrazioni deliberate dal Comune per l'anno 2017 (Delibera C.C. n. 20/30.03.2017).

Si evidenzia l'invarianza delle aliquote per l'anno 2019. (Delibera C.C. n. 82/19.12.2018)

➤ **10,00 PER MILLE**

- Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP), o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP (istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616), e relative pertinenze.

➤ **7,6 PER MILLE**

- Immobili di categoria A/10, B, C/1, C/3, C/4, C/5;
- Immobili di categoria D, di cui 7,6 per mille allo Stato;
- Immobili di categoria C/2, C/6, C/7 che non sono qualificabili come pertinenze di un'abitazione.

➤ **3,80 PER MILLE**

- Abitazione principale, ivi comprese le fattispecie ad essa assimilate per legge o regolamento, classificata nelle categorie catastali A/01, A/08 e A/09 e relative pertinenze.

➤ **7,6 PER MILLE**

- Unità immobiliare data in uso gratuito a parenti in linea retta sino al 2° grado ed in linea collaterale sino al 2° grado, e relative pertinenze, purché gli stessi abbiano nell'immobile la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, in luogo di quella ordinaria del 10,6 per mille, si dispone che:

✓ E' previsto l'obbligo per il contribuente, a pena di decadenza dalla possibilità di applicare l'aliquota ridotta del 7,6 per mille, di presentare al Comune di Cervia, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto, apposita dichiarazione attestante l'avvenuta concessione in uso gratuito;

✓ In caso di comproprietà, la dichiarazione presentata da un comproprietario avente diritto, produce effetti anche nei confronti degli altri comproprietari aventi diritto;

✓ Le dichiarazioni già regolarmente prodotte conservano validità fino a quando non intervengono variazioni relative all'unità immobiliare data in uso gratuito e alle relative pertinenze e/o ai soggetti beneficiari, per le quali si renderà necessaria la presentazione di un'ulteriore dichiarazione.

➤ **7,6 PER MILLE**

Unità immobiliare e relative pertinenze, concessa in locazione con contratto regolarmente registrato, a chi utilizza la stessa quale abitazione principale, avendovi acquisito la residenza anagrafica e avendo nella stessa la dimora abituale.

➤ **7,6 PER MILLE**

Terreni agricoli. L'imposta è dovuta solo per i terreni agricoli, **NON posseduti e condotti** dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola.

➤ **7,6 PER MILLE**

La legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di Stabilità 2016) introduce, dal 1° gennaio 2016, agevolazioni ai fini IMU e TASI per gli immobili concessi in comodato. La base imponibile IMU/TASI è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari), che le utilizzano come abitazione principale.

Nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011, convertito con

modificazioni dalla Legge n. 214/2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Le condizioni necessarie per accedere all'agevolazione sono le seguenti:

- 1) il contratto deve essere registrato;
- 2) il comodante deve possedere un solo immobile in Italia, ovvero, può possedere oltre all'immobile concesso in comodato, nello stesso comune, un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- 3) il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- 4) presentazione della Dichiarazione IMU entro i termini di legge; (obbligo eliminato dall'art. 3-
quater della Legge n. 58/2019, di conversione del Decreto Legge n. 34/2019)

Per ulteriori approfondimenti si invita alla consultazione della Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016 con la quale il Ministero dell'Economia e Finanze ha fornito chiarimenti relativi alle modalità applicative dell'agevolazione.

Ferme le condizioni di cui sopra, il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. (art. 1, comma 1092, Legge di Bilancio 2019)

➤ **10,6 PER MILLE**

Aree edificabili ed ogni altra fattispecie non riconducibile in quelle sopra tipizzate.

SALDO (2^a rata)

Per le fattispecie non escluse e/o esenti, la 2^a rata deve essere versata, ai sensi di legge, entro il 16 dicembre 2019, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, utilizzando le aliquote di cui sopra.

DETRAZIONE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La stessa si applica altresì agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP (istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616).

CODICI TRIBUTO

CODICI TRIBUTO IMU	TIPOLOGIA	BENEFICIARIO	CODICE COMUNE CERVIA
3912	IMU - Abitazione principale (A/1, A/8, A/9) e relative pertinenze	QUOTA COMUNE	C 553
3914	IMU - Terreni	QUOTA COMUNE	
3916	IMU - Aree fabbricabili	QUOTA COMUNE	
3918	IMU - Altri fabbricati	QUOTA COMUNE	
3925	IMU - Immobili di categoria D	QUOTA STATO	

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta in relazione all'immobile condiviso.

Si ricorda che è abrogata, a decorrere dall'anno 2012, con Delibera C.C. n. 43/27.09.2012, la fattispecie per cui, in caso di decesso del contribuente, gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta entro 30 giorni dalla scadenza del termine previsto dalla vigente normativa per la presentazione della dichiarazione di successione. Valgono anche per essi, pertanto, i termini ordinari.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Nell'eventualità in cui non siano stati eseguiti compiutamente gli adempimenti dovuti è possibile beneficiare dell'istituto del cd "*ravvedimento operoso*" per regolarizzare le eventuali violazioni. Trattandosi di istituto complesso, che prevede misure sanzionatorie e tempi di applicazione diversi a fronte delle differenti tipologie di violazioni commesse si invitano i contribuenti a rivolgersi ai propri consulenti fiscali o in mancanza allo stesso Servizio Tributi (0544/979226 - 298 - 305), per ricevere adeguate informazioni sulle modalità operative da adottare. **L'errata applicazione del "ravvedimento", infatti, comporterà il recupero delle intere sanzioni da parte dell'Ufficio, annullando così per il contribuente i benefici che una corretta applicazione dello stesso avrebbe comportato.**